

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7724 *Resolución de 19 de abril de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29 a practicar determinado asiento registral.*

En el recurso interpuesto por don J. L. C. M., abogado, en nombre y representación de doña M. M. I. y don J. L. R. G., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, a practicar determinado asiento registral.

Hechos

I

En escritura otorgada el día 21 de febrero de 2002 ante el notario de Madrid, don José Manuel Pérez-Jofre Esteban, con el número 472 de protocolo, doña C. R. M. cedió la nuda propiedad de determinada finca a doña M. M. I. y don J. L. R. G., reservándose el usufructo, y «como contraprestación, los esposos cesionarios se obligan a cambio a pagar a la cedente una renta vitalicia mensual, de seiscientos un euros (601,00 €) mensuales, en efectivo metálico, pagaderas durante los tres primeros días de cada mes, siendo el primer mes el de Marzo de 2002, en el domicilio de la cedente, es decir, la propia finca antes descrita» (estipulación tercera).

Además se pactó en la misma escritura que «en caso de fallecimiento de doña C. R. M. dentro del plazo de seis años a contar desde el día de hoy, dicha renta mensual y por el mismo importe citado, será abonado por los cesionarios a los herederos testamentarios de doña C. R. M., hasta que se cumpla el plazo de los seis años antes expresado, en cuyo momento quedará extinguida la renta» (estipulación cuarta); y que «cedente y cesionarios subordinan esta cesión de la nuda propiedad a la condición resolutoria expresa de impago de la pensión dentro de los treinta días siguientes al requerimiento de pago, que notarialmente hará la cedente a los deudores de la renta, revertiendo a aquélla la nuda propiedad cedida, una vez cumplida la condición, sin que ni una ni otro puedan reclamarse los frutos de la finca cedida ni las pensiones pagadas» (estipulación quinta).

La cedente de la nuda propiedad y titular del usufructo vitalicio, doña C. R. M., falleció en Madrid el día 20 de febrero de 2004.

Mediante instancia suscrita el día 20 de octubre de 2020 por doña M. M. I. y don J. L. R. G., se solicitó la cancelación registral del referido derecho de usufructo, al haberse producido su consolidación en los nudo propietarios por fallecimiento de la usufructuaria, extremo éste que se acreditaba con la correspondiente certificación literal de defunción.

II

Presentada el día 26 de octubre de 2020 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Instancia de fecha 20 de octubre de 2020.

Dicho documento causó el día 26/10/2020 el asiento de presentación número 493 del diario 116.

El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98

a 100 de su Reglamento suspende la inscripción del mismo por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos.—Existiendo una condición resolutoria de impago de la pensión en los términos que figuran expresados en la inscripción 1.ª de la finca 14.463 de la sección 6.ª no se acredita el incumplimiento de la misma a los efectos de inscribir en los términos solicitados. Fundamentos de derecho.—Artículos 20 y 23 de la Ley Hipotecaria

Contra esta calificación registral negativa puede: (...)

Madrid, dieciocho de noviembre del año dos mil veinte. El Registrador.»

III

Solicitada el día 9 de diciembre de 2020 calificación conforme al cuadro de sustituciones, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Pinto número 1, doña María Victoria Tenajas López, quien, el día 17 de diciembre de 2020, confirmó la calificación del registrador sustituido alegando los siguientes fundamentos de Derecho:

«Primero:

El defecto alegado por el Registrador en su nota de calificación es que habiéndose pactado condición resolutoria en caso de impago de la pensión no se acredita el incumplimiento de la misma a efectos de inscribir en los términos solicitados (sic)

Segundo:

Dice el artículo 23 de la Ley Hipotecaria:

“El cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias o rescisorias de los actos o contratos inscritos, se hará constar en el Registro bien por medio de una nota marginal, si se consuma la adquisición del derecho, bien por una nueva inscripción a favor de quien corresponda, si la resolución o rescisión llega a verificarse”.

Son numerosas las Resoluciones (8 de mayo de 1992, 23 de septiembre de 1996, entre otras) que establecen que la constancia del cumplimiento de la condición requiere la constancia fehaciente de la realidad del hecho o bien el consentimiento de los titulares registrales porque, si bien la condición despliega su eficacia como elemento accidental del negocio de forma automática requiere que se acredite el hecho en que consiste, circunstancia que, en este supuesto no se ha producido. En este caso, la cesión de la nuda propiedad no es pura y simple sino que está sujeta al cumplimiento de condición por lo que el fallecimiento de la usufructuaria no produce automáticamente la consolidación de usufructo con la nuda propiedad.

Por otra parte, la aplicación del artículo 1504 CC a la renta vitalicia es admitido por Sentencias de 13 de mayo de 1959 y 14 de octubre de 1960 si así se hubiera convenido conforme a la libertad de pactos consagrada en nuestro ordenamiento legal. En base a todo lo anterior y habiendo fallecido la cedente en plazo inferior a los seis años pactados no se acredita que se hayan satisfecho a los herederos testamentarios de Doña C. las rentas convenidas y, por tanto, se ratifica la nota de calificación por cuanto el defecto señalado justifica la suspensión de la inscripción del documento calificado.»

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don J. L. C. M., abogado, en nombre y representación de doña M. M. I. y don J. L. R. G, interpuso recurso el día 20 de enero de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«1. (...)

14. En dicha calificación negativa el Registrador contesta algo distinto a lo solicitado por mis representados: que no se había acreditado el incumplimiento de la

condición resolutoria que afectaba a la cesión de la nuda propiedad (“Existiendo una condición resolutoria de impago de la pensión en los términos que figuran expresados en la inscripción 1.ª de la finca 14.463 de la sección 6.ª no se acredita el incumplimiento de la misma a los efectos de inscribir en los términos solicitados”).

15. Se interpone el presente recurso contra dicha calificación negativa por entender mis representados que: 1.º) Procede la cancelación automática del usufructo vitalicio por la muerte de la usufructuaria; y que 2.º) Procede la cancelación por caducidad (artículo 177 del Reglamento Hipotecario) del asiento relativo a la condición resolutoria que afectaba a la cesión de la nuda propiedad (puesto que ha transcurrido sobradamente el plazo de 5 años desde el vencimiento del derecho a percibir la pensión, a resolver la cesión y a revertir la titularidad del derecho de nuda propiedad), por los motivos que con detalle se exponen a continuación.

16. Respecto de la primera cuestión, la cancelación del derecho de usufructo vitalicio procede, en todo caso, por la sola acreditación de la muerte de la usufructuaria (artículo 513.1.º del Código Civil). Este efecto se produce automáticamente, y también es automática la consiguiente consolidación: por el solo hecho del fallecimiento de la usufructuaria, los nudos propietarios adquieren el pleno dominio de la cosa usufructuada (Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de diciembre de 1956).

17. Cuestión distinta sería si la cesión de la nuda propiedad hubiese quedado condicionada al pago a la cedente de una renta vitalicia mensual, pactada como contraprestación de dicha cesión. Pero la condición –que se configura como resolutoria de la cesión de la nuda propiedad– se liga al hecho del impago a la cedente de la renta vitalicia mensual: si se mantiene el impago de dicha renta en los 30 días siguientes a la fecha en que la propia cedente haya formulado notarialmente un requerimiento de pago a los cesionarios (que previamente no hubieran cumplido con su obligación en el plazo contractualmente previsto, esto es, durante los tres primeros días de cada mes), la cesión de la nuda propiedad se resuelve y el derecho revierte a la cedente (Estipulación Quinta).

18. Además, la condición resolutoria pactada se refiere solo al impago de la renta vitalicia mensual de la que es beneficiaria la cedente (Estipulación Tercera), no al impago de la renta que, en caso de fallecimiento de la cedente, correspondería abonar a sus herederos testamentarios en el período comprendido entre la fecha de dicho fallecimiento y la finalización del plazo de 6 años contados desde la fecha del acuerdo (Estipulación Cuarta). Esta interpretación se refuerza si se tiene en cuenta que, conforme al tenor literal del contrato (Estipulación Quinta), la facultad de formular el requerimiento de pago a los cesionarios se atribuye en exclusiva a la cedente de la nuda propiedad –no a sus herederos– y que, del mismo modo, la previsión sobre la reversión de la nuda propiedad en caso de impago se refiere también únicamente a dicha cedente.

19. Por lo tanto, por la aplicación de lo dispuesto en el artículo 1117 del Código Civil, se debe considerar que el acontecimiento en que consiste la condición resolutoria (impago a la cedente de la renta vitalicia mensual en los 30 días siguientes a la fecha de la formulación por dicha cedente del correspondiente requerimiento notarial de pago) no puede ya ocurrir puesto que la cedente ha fallecido, siendo así que, en consecuencia, desde la fecha de la muerte de la cedente (año 2004), la cesión de la nuda propiedad ha dejado de estar sujeta a condición, produciéndose definitivamente sus efectos transmisivos en favor de los cesionarios.

20. Siendo esta la realidad jurídica, procedía que el Registrador, para que pudiera tener lugar la concordancia entre los datos del Registro y dicha realidad, practicara el asiento de cancelación del usufructo vitalicio, por la simple acreditación de la muerte de la usufructuaria mediante el certificado literal de defunción expedido por el Registro Civil (así lo establece, con toda claridad, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de septiembre de 2011).

21. Respecto de la segunda cuestión, la cancelación del asiento relativo a la condición resolutoria de impago de la pensión, que afecta a la definitiva eficacia de la cesión de la nuda propiedad (no al usufructo), y cuyo cumplimiento supondría la

atribución a la cedente de un derecho de reversión sobre la nuda propiedad cedida, es aplicable el artículo 177 del Reglamento Hipotecario, norma que se refiere a la cancelación de asientos registrales relativos a “derechos que tuviesen un plazo de vigencia para su ejercicio convenido por las partes”. Se trataría en este caso del derecho a percibir la renta vitalicia y del derecho a resolver la cesión de la nuda propiedad y a recuperarla. Tales derechos tienen un plazo de vigencia convenido por las partes, que es el plazo de la vida de la cedente (renta vitalicia mensual) y el plazo de 6 años respecto a los herederos testamentarios de dicha cedente, a contar desde la fecha de la escritura de renta vitalicia, cesión de la nuda propiedad y constitución del usufructo (21 de febrero de 2002). El precepto del artículo 177 dice que en supuestos como este los asientos relativos a derechos temporalmente determinados por los contratantes “se cancelarán por caducidad transcurridos 5 años desde su vencimiento, salvo caso de prórroga legal, y siempre que no conste asiento alguno que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento”.

22. En consecuencia, el plazo para el ejercicio del derecho protegido por la inscripción registral habría expirado respecto a la cedente en la fecha de su fallecimiento (20 de febrero de 2004) y respecto a los herederos al cumplirse el plazo de 6 años (el 21 de febrero de 2008), siendo procedente que el asiento registral se cancele por caducidad a partir del 21 de febrero de 2013.

23. Resultaría además aplicable al caso el artículo 82, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, norma que regula la denominada cancelación automática “cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva”. El título en cuya virtud se practicó en este caso la inscripción del derecho de la cedente de la nuda propiedad a percibir una renta mensual vitalicia y del derecho de sus herederos a percibir una renta desde la fecha de su fallecimiento hasta que se cumpla el plazo de 6 años a contar desde la fecha de la escritura pública, derechos a cuyo cumplimiento se subordina la definitiva eficacia de la cesión de la nuda propiedad a través de una condición resolutoria expresa de impago de la pensión, son derechos cuya extinción resulta del mismo título o escritura pública (de dicho título resulta que el derecho de la cedente quedó extinguido el día 20 de febrero de 2004 y que el derecho de los herederos quedó extinguido el día 21 de febrero de 2008).

24. Y, aunque se arguyera que los referidos derechos no han quedado extinguidos en las fechas indicadas sino en las fechas en las que prescriban las acciones para reclamarlos, y dado que se trata de acciones personales (no acciones reales, porque ni el derecho a percibir una pensión vitalicia o una pensión durante un determinado plazo, ni el derecho que resulta de la existencia de la condición resolutoria, es decir el derecho a resolver la cesión y a la reversión de la titularidad de la nuda propiedad, son derechos reales, sino derechos personales u obligacionales) cuyo plazo de prescripción es el del artículo 1964 del Código Civil (5 años), tanto respecto a la cedente como respecto a los herederos habrían prescrito las acciones para ejercitar los derechos a los que se refiere la inscripción (2004 + 5 = 2009; 2008 + 5 = 2013).

25. Incluso aunque se pensara que dicho plazo de prescripción de 5 años para el ejercicio de las acciones personales que se ha establecido en la Disposición Final Primera de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, no rige para este caso, por haberse comenzado anteriormente la prescripción, siendo así que resulta aplicable a este supuesto el anterior plazo de 15 años, ese plazo de 15 años habría transcurrido ya, habiendo prescrito también en este caso la acción correspondiente a la cedente (2004 + 15 = 2019), que es la única a la que en la escritura pública se reconoce el derecho a ejercer la condición resolutoria, a resolver la cesión y a revertir en su favor la nuda propiedad cedida (Estipulación Quinta).

26. Asimismo, y en similar sentido a como se apuntaba anteriormente en relación con la primera cuestión, puesto que, conforme a las previsiones de las partes (Estipulación Quinta), únicamente la cedente podía formular el requerimiento notarial de pago de su renta vitalicia mensual a los cesionarios, dando lugar a la reversión de la

nuda propiedad cedida, debe entenderse que, desde su fallecimiento (en el año 2004), el acontecimiento futuro e incierto (impago de la renta vitalicia mensual a la cedente durante los 30 días siguientes a la formulación del requerimiento) no puede ya producirse, por lo que la condición debe considerarse como no cumplida, habiendo producido por tanto la cesión de la nuda propiedad sus efectos definitivos (Sentencia del Tribunal Supremo 751/1998, de 24 de julio, Recurso de Casación núm. 1162/1994, con fundamento en la aplicación conjunta de los artículos 1117 y 1118 del Código Civil).

27. Cabe decir finalmente que, en todo caso, una vez agotado el plazo en el que la condición podía cumplirse, ha desaparecido también la coexistencia en el Registro de dos titularidades del derecho de nuda propiedad (la titularidad actual de los cesionarios y la titularidad expectante de la cedente en el supuesto de que se cumpliera la condición y se produjera en consecuencia la reversión a su favor de la nuda propiedad anteriormente cedida) y falta también por tanto toda justificación de la calificación registral negativa efectuada el pasado día 18 de noviembre de 2020 (de los propios asientos del Registro se desprende que la titularidad expectante de la cedente se ha extinguido, que la condición se desarrolló en favor de la titularidad actual de los cesionarios y que, asimismo, por la extinción del usufructo vitalicio, se ha producido la consolidación del dominio pleno del inmueble en favor de tales cesionarios).

III. Suplico

28. En virtud de lo anteriormente expuesto y aportado, solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que tenga por correctamente formulado este escrito de interposición de recurso contra la calificación negativa expedida por el Registrador de la Propiedad del Registro número 29 de Madrid el día 18 de noviembre de 2020 y, en su virtud, estimándolo, revoque la calificación negativa expedida por dicho Registrador de la Propiedad número 29 de Madrid, resolviendo que procede la cancelación registral del derecho de usufructo y la consiguiente consolidación del dominio pleno de la finca, y que procede también la cancelación del asiento relativo a la condición resolutoria que afectaba a la cesión de la nuda propiedad.»

V

Mediante escrito, de fecha 3 de febrero de 2021, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 513.1.º del Código Civil; 23, 34, 37 y 326 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de julio de 2017, 8 de noviembre de 2018 y 8 y 9 de agosto, 3 y 23 de septiembre y 8 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de febrero y 9 de octubre de 2020 y 15 de enero de 2021.

1. Mediante escritura otorgada el día 21 de febrero de 2002 la propietaria de determinada finca cedió a los ahora recurrentes la nuda propiedad de ésta, reservándose el usufructo, y, como contraprestación, los cesionarios se obligaron a pagarle una renta vitalicia mensualmente durante seis años, de modo que en caso de fallecimiento de la cedente dentro de dicho plazo la renta mensual sería pagada a sus herederos testamentarios. Además, se pactó que «cedente y cesionarios subordinan esta cesión de la nuda propiedad a la condición resolutoria expresa de impago de la pensión dentro de los treinta días siguientes al requerimiento de pago, que notarialmente hará la cedente a los deudores de la renta, revertiendo a aquélla la nuda propiedad cedida, una vez cumplida la condición, sin que ni una ni otro puedan reclamarse los frutos de la finca cedida ni las pensiones pagadas».

La cedente de la nuda propiedad falleció el día 20 de febrero de 2004. Y por la instancia que es objeto de la calificación impugnada en este recurso los cesionarios

solicitan la cancelación registral del derecho de usufructo, al haberse producido su consolidación en los nudo propietarios por fallecimiento de la usufructuaria, extremo éste que se acredita con la correspondiente certificación literal de defunción.

El registrador de la Propiedad fundamenta su negativa a la práctica del asiento solicitado en que no se acredita el incumplimiento de la condición resolutoria expresada en la inscripción de la finca.

Los recurrentes alegan que la cancelación del derecho de usufructo procede por la sola acreditación de la muerte de la usufructuaria, pues por este hecho los nudos propietarios adquieren el pleno dominio de la cosa usufructuada, toda vez que no se ha condicionado la cesión de la nuda propiedad al pago de la renta vitalicia, sino que la condición pactada –configurada como resolutoria de la cesión– se liga al impago de dicha renta. Además, en el mismo escrito de impugnación solicitan que se cancele, por caducidad, la condición resolutoria referida.

2. Como cuestión previa debe recordarse que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria establece lo siguiente: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Es reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas la Resolución de 14 de julio de 2017 o las más recientes de 19 de febrero y 9 de octubre de 2020 y 15 de enero de 2021), basada en el contenido del citado precepto legal y en la doctrina del Tribunal Supremo (vid. Sentencia, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000), que el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho. El hecho de que sea el acto de calificación el que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo legal, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, pues, de no ser así, y estimarse otros defectos no incluidos en la misma supondría indefensión para el recurrente. Por ello, debe rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma, sin que pueda el recurrente en el escrito de recurso introducir nuevos elementos que no se han hecho constar en el título presentado.

Por ello, no puede decidirse en este expediente sobre la solicitud que formulan «ex novo» los recurrentes en su escrito de recurso sobre la cancelación de la condición resolutoria inscrita, pues nada consta sobre tal cuestión en el título calificado. No obstante, no está de más recordar que este Centro Directivo se ha pronunciado recientemente en Resolución de 8 de noviembre de 2018 sobre la cancelación de condiciones resolutorias pactadas para garantizar obligaciones distintas del pago del precio aplazado en las compraventas y, concretamente, sobre la cancelación de una condición resolutoria, inscrita, en garantía del cumplimiento de un contrato de vitalicio consistente en la entrega de determinados bienes o derechos a cambio del deber de cuidado y asistencia durante la vida del alimentado.

3. Por lo que se refiere a la cuestión planteada en la calificación, ésta debe ser revocada.

Es indiscutible que, según el artículo 513.1.º del Código Civil, por fallecimiento de la usufructuaria se extingue el usufructo, a menos que el título constitutivo autorice su transmisión a ulteriores personas (cfr., por todas, las Resoluciones de este Centro Directivo de 8 y 9 de agosto, 3 y 23 de septiembre y 8 de noviembre de 2019). Por ello, acreditado en el presente caso el óbito de la usufructuaria procede hacer constar la extinción de derecho de usufructo y la correlativa consolidación del pleno dominio en los nudo propietarios, todo ello sin perjuicio de que si se acreditase el cumplimiento de la condición resolutoria a que se sujetó la adquisición de la nuda propiedad, se produjera, «ipso iure», la resolución contractual y que dicha circunstancia sea oponible a terceros (cfr. artículos 23, 34 y 37 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 19 de abril de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.